

15. 1. Ist ein Grundstücksveräußerungsvertrag auch nach österreichischem Recht in vollem Umfange nichtig, wenn die Preisbehörde den vereinbarten Preis als volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt beanstandet?

2. Ist die Preisbehörde befugt, die Aufrechterhaltung des Grundstücksveräußerungsvertrags zu dem von ihr festgesetzten geringeren Preis anzunordnen?

RGB. § 879. BGB. § 134. Gesetz zur Durchführung des Vierjahresplans (Preisbildungsgesetz) vom 29. Oktober 1936 (RGBl. I S. 927) §§ 1, 2, 6.

VIII. Zivilsenat. Urtr. v. 29. November 1941 i. S. R. (Befl.)
w. Landwirtschaftliche Genossenschaft für L. und M., reg. GmbH. (R.).
VIII 89/41.

- I. Landgericht Klagenfurt.
II. Oberlandesgericht Graz.

Am 2. März 1939 verkaufte der Beklagte an die Klägerin von einem ihm gehörigen Grundstück in L. einen noch zu vermessenden Teil von rund 80 a zum Preise von 5,50 RM. für den qm. Der Kaufpreis sollte in der Weise bezahlt werden, daß 25000 RM. bis zum 1. April 1939 und der Rest bis spätestens zum 1. Mai 1939 bar zu Händen des Beklagten zu erlegen waren. Bei Nichteinhaltung der vereinbarten Zahlungsstermine sollte der Beklagte das Recht haben, von dem Kaufvertrag, ohne irgendwelche Entschädigung leisten zu müssen, zurückzutreten, und zwar in der Weise, daß der Vertrag als überhaupt nicht abgeschlossen gelten sollte. Als bald nach Vermessung des Grundstücks sollte der endgültige Kaufvertrag mit der Bewilligung zur grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechts für die Klägerin errichtet werden. 25000 RM. sind fristgerecht gezahlt worden. Die Frist zur Zahlung des Restkaufpreises wurde bis zum 1. Juni 1939 verlängert. Durch Bescheid der Preisüberwachungsstelle bei der Landeshauptmannschaft in S. vom 30. Mai 1939 wurde der in der Kaufabrede vereinbarte Kaufpreis von 5,50 RM. beanstandet und auf 2,50 RM. je qm herabgesetzt, gleichzeitig angeordnet, „daß, soweit durch diese Preisfestsetzung die in der Kaufabrede und in dem zusätzlichen Abkommen vereinbarten Zahlungsmodalitäten berührt werden, ein Rücktrittsrecht nicht gegeben ist“. Die Beschwerde des Beklagten gegen den Bescheid der Preisüberwachungsstelle wurde durch Bescheid der Aufsichtsbehörde vom 27. Dezember 1939 abgewiesen.

Die Klägerin trägt vor, der Beklagte wolle die Preisherabsetzung nicht anerkennen und verweigere die Errichtung des einverleibungsfähigen Kaufvertrags. Sie hat daher Klage erhoben mit dem Antrage, den Beklagten zu verurteilen, den der Kaufabrede vom 2. März

1939 entsprechenden grundbuchfähigen Kaufvertrag mit dem Einheitspreis von 2,50 RM. für den qm aufzurichten und die grundbücherliche Übertragung des Eigentums auf die Klägerin zu erwirken. Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Er wendet ein, durch die Preisherabsetzung der Preisüberwachungsstelle sei das ganze Kaufgeschäft nichtig geworden; ferner habe er mit Schreiben vom 1. Juni 1939 wegen Nichtzahlung des Restkaufpreises gemäß der getroffenen Vereinbarung den Rücktritt vom Vertrag erklärt; die Anordnung der Preisüberwachungsstelle, daß dieses vereinbarte Rücktrittsrecht nicht gegeben sei, sei unzulässig und binde das Gericht nicht. Des weiteren wendet der Beklagte ein, es sei überhaupt keine Willensübereinstimmung über den Kaufpreis zustande gekommen, auch deshalb sei die Kaufabrede nicht verbindlich. Außerdem macht der Beklagte geltend, er sei von der Klägerin, die von vornherein die Absicht gehabt habe, den vereinbarten Preis nicht zu zahlen, in Irrtum versetzt und arglistig getäuscht worden; das Verhalten der Klägerin verstoße gegen Treu und Glauben sowie gegen die guten Sitten.

Die Vorderrgerichte haben der Klage stattgegeben. Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung der Urteile und zur Abweisung der Klage.

Gründe:

I. Das Berufungsgericht führt aus, die Preisüberwachungsstelle sei nach dem Preisbildungsgesetz vom 29. Oktober 1936, in der Ostmark eingeführt mit Verordnung vom 27. März 1938 (RGBl. I S. 315), befugt gewesen, den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis von 5,50 RM. je qm zu beanstanden und auf 2,50 RM. je qm herabzusetzen; diese Preisfestsetzung sei für die Gerichte bindend. Dagegen sei die Preisüberwachungsstelle nicht befugt gewesen, Anordnungen für die bürgerlichrechtlichen Folgen der Preisfestsetzung zu treffen; insbesondere sei sie nicht befugt gewesen, anzuordnen, daß dem Beklagten das im Kaufvertrage vereinbarte Rücktrittsrecht nicht zustehen solle. Die Entscheidung darüber, welche bürgerlichrechtlichen Wirkungen sich aus der von der Preisüberwachungsstelle angeordneten Herabsetzung des Kaufpreises ergäben, sei Sache des Gerichts. Das Berufungsgericht entscheidet diese Frage dahin, daß der Kaufvertrag zu dem herabgesetzten Preise bestehen bleibe. Die gegenteilige Auffassung, daß die Beanstandung des vereinbarten Preises durch die

Preisüberwachungsstelle die Folge habe, daß der Kaufvertrag überhaupt außer Kraft trete, lehnt das Berufungsgericht ab. Es verweist auf die frühere Höchstpreisrechtsprechung der österreichischen Gerichte im und nach dem Weltkriege, nach welcher, in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung im Altreich, ein Geschäft nur hinsichtlich der Überschreitung des Höchstpreises als ungültig angesehen, im übrigen aber aufrechterhalten worden sei. Das gleiche müsse auch jetzt bei Verstößen gegen das Preisbildungsgesetz gelten, und zwar gleichgültig, ob es sich um ein Kaufgeschäft über bewegliche Sachen oder um ein Kaufgeschäft über ein Grundstück handle. Die Aufrechterhaltung des Kaufvertrags über das verkaufte Grundstück erachtet das Berufungsgericht im vorliegenden Falle besonders deshalb für erforderlich, weil es sich hier um Bauland handle, das als solches „seiner Natur nach zur Veräußerung bestimmt sei“, und weil die Klägerin, eine landwirtschaftliche Genossenschaft, das Grundstück als Baugrund für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Lagerhauses brauche, so daß ein öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung dieses Geschäftes bestehe.

II. Die Revision bekämpft diese Begründung des Berufungsurteils. Sie bestreitet zunächst, daß das Preisbildungsgesetz überhaupt auf Grundstücke anwendbar sei. Sie weist darauf hin, daß die Verordnung zur Sicherung der Preisüberwachung bei Grundstücken vom 8. Juli 1938 (RGBl. I S. 850) in der Ostmark erst durch Verordnung vom 17. September 1940 (RGBl. I S. 1287) eingeführt worden ist, und will daraus den Schluß ziehen, daß bis dahin jedenfalls in der Ostmark Kaufgeschäfte über Grundstücke keiner Nachprüfung durch die Preisbehörden unterworfen gewesen seien.

Dieser Revisionsangriff ist unbegründet. Das Preisbildungsgesetz spricht im § 1 von „Gütern und Leistungen jeder Art“. Daß unter den Gütern auch Grundstücke zu verstehen sind, wird, nach anfänglicher Unsicherheit, heute von keiner Seite mehr bezweifelt (vgl. Scheuermann Preisbildung und Preisüberwachung bei Grundstücken 1939 S. 3; Scholl Das neue Preisrecht 1938 S. 3; Riefersauer Grundstücksverkehrsrecht 1940 S. 12, 14). Das Preisbildungsgesetz ist gleich nach der Wiedervereinigung Österreichs mit dem Deutschen Reich durch Verordnung vom 27. März 1938 auch in Österreich eingeführt worden. Es umfaßte in der Ostmark ebenfalls von Anfang an auch den Geschäftsverkehr in Grundstücken. Die von

der Revision angeführte Verordnung zur Sicherung der Preisüberwachung bei Grundstücken vom 8. Juli 1938 verfolgt den Zweck, alle vorkommenden Grundstücksveräußerungen zur Kenntnis der Preisbehörden zu bringen; deshalb legt diese Verordnung den Finanzämtern als Grunderwerbsteuerstellen die Verpflichtung auf, von jeder nach der Reichsabgabenordnung bei ihnen eingehenden Anzeige über eine Grundstücksveräußerung der zuständigen Preisbehörde Mitteilung zu machen. Da zur Zeit, als die Verordnung vom 8. Juli 1938 erlassen wurde, die Organisation der Steuerbehörden in der Ostmark noch nicht der des Altreichs angeglichen war, enthält diese Verordnung die Bestimmung, daß sie das Land Österreich nicht betrifft. Später, als die organisatorischen Voraussetzungen dafür geschaffen waren, wurde durch Verordnung vom 17. September 1940 die Verordnung zur Sicherung der Preisüberwachung bei Grundstücken auch in der Ostmark eingeführt. Die Tatsache, daß diese der restlosen Erfassung aller Grundstücksgeschäfte dienende Sicherheitsmaßnahme aus technischen Gründen erst später in der Ostmark eingeführt werden konnte, rechtfertigt in keiner Weise die Ansicht der Revision, daß in der Ostmark das Preisbildungsrecht für Grundstücke erst im September 1940 in Kraft getreten sei.

III. Das Berufungsgericht steht auf dem Standpunkt, daß die Preisüberwachungsstelle in R. berechtigt war, in ihrem Bescheid vom 30. Mai 1939 den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis von 5,50 RM. für den qm zu beanstanden, und daß der Bescheid der Preisüberwachungsstelle insoweit für das Gericht bindend war. Die Revision scheint die Richtigkeit dieses Standpunktes des Berufungsgerichts bekämpfen zu wollen. Sie führt aus, daß „Einzelbescheide“ des Reichskommissars für die Preisbildung und der ihm nachgeordneten Preisbehörden stets der Nachprüfung der Gerichte unterlägen, und bezieht sich dafür auf die Erläuterungsbücher von Scholl und von Wohlhaupt-Rentrop-Bertelsmann. — Hier liegt jedoch ein Mißverständnis der Revision vor. Denn es ergibt sich ohne weiteres aus § 6 des Preisbildungsgesetzes und wird auch von den genannten Erläuterungsbüchern angenommen, daß auch Einzelbescheide der Preisbehörden für die Gerichte bindend sind, „wenn sie auf Grund des Preisbildungsgesetzes ergangen sind“. Der Bescheid einer Preisbehörde, insoweit er den von den Vertragsparteien vereinbarten Preis beanstandet, ist nach einhelliger Meinung eine auf Grund des

§ 2 des Preisbildungsgesetzes ergangene Anordnung; solche Bescheide zu erlassen, stellt geradezu die wesentliche Aufgabe der Preisüberwachungsbehörden dar.

IV. Der Hauptangriff der Revision richtet sich gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts über die bürgerlichrechtlichen Folgen, die entstehen, wenn die Preisüberwachungsbehörde die Höhe des vereinbarten Kaufpreises für wirtschaftlich nicht gerechtfertigt erklärt und seine Herabsetzung verlangt. Die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Kaufvertrag dann zu dem herabgesetzten Preise zu Recht bestehen bleibe, wird von der Revision bekämpft mit dem Hinweis auf die Entscheidung des V. Zivilsenats des Reichsgerichts vom 30. Januar 1941 (RGZ. Bd. 166 S. 89), nach welcher in einem solchen Falle, sofern es sich um einen Kaufvertrag über ein Grundstück handelt, der abgeschlossene Vertrag in vollem Umfange nichtig ist. Zu einer von dieser Entscheidung abweichenden rechtlichen Beurteilung geben nach Ansicht der Revision die in Betracht kommenden Vorschriften des österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches keinen Anlaß. Die Revision steht auf dem Standpunkt, daß auch die Annahme des Berufungsgerichts, es handle sich bei dem Gegenstand der Klage bildenden Grundstück um Bauland, und es bestehe ein öffentliches Interesse daran, daß die Klägerin dieses Grundstück für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Lagerhauses erhalte, die Entscheidung, daß der Kaufvertrag zu Recht bestehen bleiben müsse, nicht rechtfertigen könne; diese Annahme des Berufungsgerichts sei außerdem akten- und verfahrenswidrig.

Der hier gegen die rechtliche Beurteilung der Sache durch das Berufungsgericht gerichtete Revisionsangriff ist nicht ohne Berechtigung. Der V. Zivilsenat des Reichsgerichts hatte es bei seiner Entscheidung vom 30. Januar 1941 mit einem Fall zu tun, bei dem die Preisbehörde den vereinbarten Kaufpreis von 22000 RM. für ein Hausgrundstück beanstandet und hinzugefügt hatte, daß bei einer Veräußerung zum Preise von 13000 RM. der Kaufpreis als genehmigt gelten könne; der Kläger hatte Klage erhoben auf Feststellung, daß der Vertrag zu diesem Preise zustande gekommen sei. Das Reichsgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Bei der Veräußerung von Waren, die Gegenstand des regelmäßigen Handelsverkehrs sind, gelte zwar der Satz, daß ein Verstoß gegen das Preisbildungsgesetz (oder die Preisstopverordnung) nicht ohne

weiteres die Nichtigkeit des Geschäftes zur Folge habe, sondern daß das Geschäft als zu den zulässigen Bedingungen abgeschlossen gelte. Für die Veräußerung von Grundstücken gelte dies jedoch nicht. Hier verbleibe es bei der Regel des § 134 des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches, daß ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, nichtig ist. Grundstücksverkäufe unterschieden sich in ihrer wirtschaftlichen und volkswirtschaftlichen Bedeutung deutlich vom Warenhandel. Während das regelmäßige Schicksal der in den Warenhandel fallenden Güter der Umsatz sei, seien Grundstücke ihrem Wesen nach gerade nicht zum Umsatz bestimmt. Bei Grundstücken pflege die Höhe des vereinbarten Preises ein den Entschluß zum Verkaufe sehr wesentlich bestimmender Umstand zu sein. Es würde ein überraschendes Ergebnis sein, wenn ein Eigentümer, der sich zum Verkaufe seines Hauses zu einem bestimmten Preis entschlossen habe, nachträglich gezwungen werden könnte, das Haus auch zu einem weit geringeren Betrag abzugeben. Damit würde die größte Unsicherheit in das wichtige Gebiet der Grundstücksveräußerungen hineingetragen werden.

Diese Entscheidung des Reichsgerichts hat im Schrifttum ganz überwiegend Zustimmung gefunden (vgl. Vogel's in DR. Ausg. A 1941 S. 1098 und im Deutschen Wohnungsarchiv 1941 S. 202, Britsch in DZ. 1941 S. 410, Nonhoff in RdRM. 1941 S. 199, Hueber in DZ. 1941 S. 1029). Auch in dem Runderlaß des Reichsministers für Ernährung und Landwirtschaft vom 19. Mai 1941 (RMWBl. für die Landwirtschaftliche Verwaltung Sp. 387) wird sie gebilligt und ihre Begründung als überzeugend bezeichnet.

An der Entscheidung vom 30. Januar 1941 ist grundsätzlich festzuhalten. Aus ihr ergibt sich, daß die Frage nach den Folgen eines Verstoßes gegen das Preisbildungsgesetz oder gegen die Preisstopverordnung eine Frage des bürgerlichen Rechtes und daß die für ihre Beantwortung maßgebende gesetzliche Regel in § 134 des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches enthalten ist. § 134 lautet: „Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.“ Die Nichtigkeit des Geschäftes ist also die Regel; seine Aufrechterhaltung ist die Ausnahme. Die ausnahmsweise Aufrechterhaltung des Geschäftes muß sich aus dem Sinn und Zweck des Verbotsgesetzes ergeben. Dem § 134 des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches entspricht für das

Gebiet des österreichischen Rechts § 879 ABGB. in der Fassung der III. Teilnovelle vom 21. März 1916. Diese Vorschrift besagt: „Ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig.“ Der Zusatz „wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt“ fehlt im österreichischen Gesetz. Der Grundsatz der Nichtigkeit des ganzen Geschäftes ist also hier uneingeschränkt ausgesprochen. Die österreichische Rechtsprechung hat allerdings trotz der bestimmten Fassung des § 879 ABGB. Ausnahmen zugelassen, indem sie unter gewissen Voraussetzungen verbotswidrige Geschäfte ganz oder teilweise als bürgerlichrechtlich gültig angesehen und aufrechterhalten hat. So ist namentlich, wie im Altreich so auch in Österreich, bei Höchstpreisüberschreitungen nach dem Weltkriege die Rechtsprechung dahin gegangen, die Geschäfte nur in Beschränkung auf den den Höchstpreis übersteigenden Teil des Kaufpreises für nichtig zu erachten und im übrigen aufrechtzuerhalten (vgl. u. a. Sz. III Nr. 62, Erläuterungsbuch zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch II/2 S. 182 Bem. I C zu § 879). Daß in derartigen Fällen von der Regel des § 879 ABGB. eine Ausnahme zu machen ist, wird von der österreichischen Rechtsprechung damit begründet, daß hier die völlige Nichtigkeit des Geschäftes dem Zwecke des betreffenden Verbotsgesetzes nicht entsprechen würde. Es trifft also nicht zu, wenn das Berufungsgericht ausführt, daß in der österreichischen Rechtsprechung die Aufrechterhaltung des verbotswidrigen Geschäftes in diesen Fällen mit der Vorschrift des § 878 ABGB. begründet, das heißt also aus dem mutmaßlichen Willen der Parteien hergeleitet worden sei. Dazu mag auf die amtliche Begründung der III. Teilnovelle zu der neuen Fassung des § 879 hingewiesen werden, wo es heißt: „Die Frage, ob die Unerlaubtheit einer Vertragsbestimmung den ganzen Vertrag ungültig macht oder nicht hängt nicht, wie bei der Unmöglichkeit (§ 878 ABGB.), von dem Parteinwillen ab, sondern vor allem von der Tragweite des gesetzlichen Verbotes“ (vgl. Ehmer Die drei Novellen zum ABGB. S. 95). Die vom Berufungsgericht behauptete Abweichung der Rechtslage in der Ostmark von derjenigen des Altreichs besteht also keineswegs. In beiden Rechtsgebieten gilt grundsätzlich die Regel, daß das Geschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, nichtig ist. Nur wenn der Sinn und Zweck des Verbotsgesetzes trotz des Verstößes die Aufrechterhaltung des Geschäftes erfordern, bleibt nach dem Recht beider Rechtsgebiete der Vertrag bestehen. Die eingehend

begründete Entscheidung des Reichsgerichts vom 30. Januar 1941, daß es dem Zweck und dem Sinne des Preisbildungsgesetzes nicht entspricht, ein Verkaufsgeschäft über ein Grundstück trotz Verstoßes gegen dieses Gesetz aufrechtzuerhalten, und daß daher Grundstücksverkaufsgeschäfte bei Beanstandung des vereinbarten Preises durch die Preisbehörden ihrem ganzen Umfange nach nichtig und unwirksam sind, ist daher auch auf Grundstücksgeschäfte in der Ostmark anzuwenden.

Das Berufungsgericht meint, seine von der Entscheidung des Reichsgerichts vom 30. Januar 1941 abweichende rechtliche Beurteilung der Sache im vorliegenden Falle noch besonders damit rechtfertigen zu können, daß es sich um Bauland handele, das die klagende Genossenschaft für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Lagerhauses benötige, und daß hier ein öffentliches Interesse daran bestehe, das Geschäft aufrechtzuerhalten. In dem umfangreichen Schrifttum über die Wirkungen einer Preisbeanstandung bei Grundstücksgeschäften wird allerdings gelegentlich die Frage aufgeworfen, ob nicht unter gewissen Umständen auch ein Verkaufsgeschäft über ein Grundstück als ein Geschäft über einen „zum Umsatz bestimmten Gegenstand“ oder über eine „Handelsware“ anzusehen und daher trotz der Preisbeanstandung aufrechtzuerhalten ist. So meint Friemann (DR. Ausg. A 1941 S. 1125), der die Entscheidung des Reichsgerichts vom 30. Januar 1941 aus grundsätzlichen Erwägungen überhaupt bekämpft, daß die darin aufgestellte Unterscheidung zwischen Grundstücken und Gegenständen des Handelsverkehrs sich jedenfalls in solchen Fällen nicht halten lasse, wenn das Grundstück wie eine Handelsware, also etwa durch einen Güterparzellierer, verkauft werde. Ebenso ist Jeschke (Deutsches Gemein- und Wirtschaftsrecht 1941 S. 4) der Ansicht, daß Grundstücke in der Hand gewisser Eigentümer, z. B. bei einer Parzellierungs-Gesellschaft, „zum Verkauf bestimmt seien“ und daß daher einem solchen Eigentümer bei Preisbeanstandung ein „Rücktrittsrecht nicht zustehe“. Auch Nonhoff (RdRn. 1941 S. 200) hält es für erwägenswert, ob nicht Verträge über „parzelliertes Bauland“ eine Sonderbeurteilung erheischen, „weil derartige Grundstücke wie sonstige Waren ihrer Natur nach zur Veräußerung bestimmt seien“. Ähnlich äußert sich Ohlschlager an der vom Berufungsgericht erwähnten Stelle in DRotZ. 1940 S. 268. Eine Stellungnahme des erkennenden Senats zu der von diesen Ver-

fassen aufgeworfenen Frage erfordert der zur Entscheidung stehende Fall nicht. Um zerstückeltes Bauland, das vom Verkäufer bereits zum Verkauf in einzelnen Stücken vermessen und hergerichtet und dadurch im Sinne der genannten Verfasser gewissermaßen zu einem Gegenstand des Handelsverkehrs geworden ist, handelt es sich, wie sich aus den Urteilen der Vordergerichte ergibt, hier zweifellos nicht. Daß die klagende Genossenschaft auf dem fraglichen Grundstück ein Lagerhaus errichten will (oder, wie es scheint, bereits zu errichten begonnen hat), rechtfertigt es keinesfalls, den Kaufvertrag über dieses Grundstück einem Kaufvertrag über eine Handelsware gleichzustellen. Die Begründung der reichsgerichtlichen Entscheidung vom 30. Januar 1941 — daß Handelsware im regelrechten Laufe jedenfalls einmal veräußert wird und dann keinen höheren Preis als den nach dem Preisbildungsgesetz und der Preisstopverordnung zulässigen erzielen kann, daß dagegen bei Grundstücken die Höhe des vereinbarten Preises ein den Entschluß zum Verkaufe stets sehr wesentlich bestimmender Umstand zu sein pflegt und daher der Verkäufer eines Grundstücks nicht entgegen dem Grundsätze des § 134 BGB. gegen seinen Willen am Verkaufe des Grundstücks festgehalten werden darf, wenn dieser im wesentlichen Punkte des Preises nicht so, wie vereinbart, durchgehen kann — trifft daher auf das Verkaufsgeschäft über das hier in Betracht kommende Grundstück uneingeschränkt zu. Ob die Klägerin das Grundstück gekauft hat, um darauf ein Lagerhaus zu erbauen, ist für die Frage, ob das Verkaufsgeschäft für den Beklagten trotz der Preisbeanstandung verbindlich bleibt oder nicht, vollkommen gleichgültig. Wenn das Berufungsgericht weiter geltend macht, daß die Aufrechterhaltung des Kaufvertrags dem öffentlichen Wohl entspreche, weil die Klägerin eine landwirtschaftliche Genossenschaft und die Errichtung des Lagerhauses zur Belieferung der bäuerlichen Bevölkerung zweier Gerichtsbezirke mit landwirtschaftlichen Bedarfsgütern erforderlich sei, so spielt auch dieser Gesichtspunkt in diesem Zusammenhange, wo es sich um die Frage der aus der Preisbeanstandung sich ergebenden bürgerlichrechtlichen Folge als solcher handelt, keine Rolle. Das vom Berufungsgericht angenommene öffentliche Interesse gewinnt dagegen Bedeutung bei der nunmehr zu erörternden Frage, ob die Preisbehörde aus öffentlichen Rücksichten ausdrücklich anordnen durfte, daß das Geschäft zu dem von ihr herabgesetzten Preis aufrechtzuerhalten sei.

V. Ob die Preisbehörde sich auf die Preisbeanstandung zu beschränken und die Entscheidung über die sich daraus ergebenden bürgerlichrechtlichen Wirkungen in jedem Falle den Gerichten zu überlassen hat oder ob sie befugt ist, in ihr geeignet erscheinenden Fällen bindend anzuordnen, daß das Grundstücksverkaufsgeschäft zu dem von ihr festgesetzten geringeren Preis aufrechtzubleiben hat, ist bestritten. Der Reichskommissar für die Preisbildung steht auf dem Standpunkt, daß die Preisbehörden befugt sind, die Aufrechterhaltung eines Grundstücksverkaufsgeschäftes zu dem von ihnen herabgesetzten Preis anzuordnen. In seinem Erlaß vom 16. März 1938 (JW. 1938 S. 1084) wird zunächst gesagt, daß, wenn bei einem Grundstücksverkauf ein volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigter Preis vereinbart wird, im Regelfall sich die Rücksicht auf das öffentliche Wohl darauf beschränkt, die Durchführung des Vertrages zu dem beanstandeten Preise zu verhindern. Dann aber heißt es: „Ausnahmsweise kann es vorkommen, daß das öffentliche Interesse die Herabsetzung des Kaufpreises und trotzdem die Durchführung des Eigentumsübergangs erfordert. In einem solchen Falle kann die Preisbehörde den Kaufpreis unmittelbar auf das volkswirtschaftlich gerechtfertigte Maß herabsetzen; eine solche Anordnung beeinträchtigt die Gültigkeit des Vertrages nicht und gibt dem Verkäufer kein Rücktrittsrecht. Eine solche Anordnung kommt aber, wie ausdrücklich noch einmal betont sei, nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht.“ An dieser Rechtsauffassung hat der Reichskommissar für die Preisbildung in seinem nach Bekanntwerden der reichsgerichtlichen Entscheidung vom 30. Januar 1941 ergangenen Runderlaß Nr. 30/41 vom 17. März 1941 (DR. Ausg. A 1941 S. 1144) festgehalten. In diesem Runderlaß wird zur Behebung von Zweifeln darauf hingewiesen, daß die Entscheidung vom 30. Januar 1941, wie das Reichsgericht selbst betone, nicht den Fall betreffe, daß eine Preisbehörde die Aufrechterhaltung des Kaufvertrags zu einem den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Preis im öffentlichen Interesse ausdrücklich angeordnet hat. Weiter heißt es dann in dem Runderlaß, daß zur Entscheidung der Frage, ob den Erfordernissen der Preispolitik mit einer Verhinderung preisstopwidriger Rechtsgeschäfte ausreichend Rechnung getragen sei, der Preiskommissar oder die Preisbehörden allein berufen seien, und daß nur sie in der Lage seien, festzustellen, ob im einzelnen Falle die Belange der Preispolitik einen Verzicht auf die Durchführung des Kaufvertrags zulassen. Sodann

wird dargelegt, daß die Berechtigung der Preisbehörden, die Aufrechterhaltung des Vertrags zu dem herabgesetzten Preis anzuordnen, auf § 2 des Preisbildungsgesetzes beruhe und daß nach § 6 dieses Gesetzes die getroffene Anordnung für die Gerichte und Verwaltungsbehörden bindend sei. Der Runderlaß des Reichskommissars weist die unterstellten Preisbehörden an, es zu vermeiden, daß die Fassung ihrer Entscheidung zu Zweifeln über ihre rechtliche Tragweite Anlaß geben könne; es sei deshalb gegebenenfalls stets besonders zum Ausdruck zu bringen, daß die Durchführung des Vertrags zu dem von der Preisbehörde festgesetzten Preis auf Grund des § 2 des Preisbildungsgesetzes angeordnet werde. Zum Schluß werden die Preisbehörden angewiesen, die Frage, ob die Aufrechterhaltung des Vertrags auch wirklich notwendig sei, stets mit besonderer Sorgfalt zu prüfen.

Diese beiden Erlasse des Reichskommissars für die Preisbildung stellen innerdienstliche Verfügungen dar, die nicht das Wesen einer Rechtsquelle haben. Die darin niedergelegte Rechtsauffassung ist ohne Mitwirkung der übrigen Zentralbehörden geäußert und kann demgemäß nicht als eine Anordnung angesehen werden, die eine gesetzliche Regelung ersetzt und für die Gerichte bindend wäre (vgl. dazu Kiefersauer Grundstücksverkehrsrecht 1940 S. 20, Scheuermann Preisbildung und Preisüberwachung bei Grundstücken 1939 S. 13 und 14, von Spredelsen in Bogels-Hopp Rechtsprechung in Erbfällen RGE. § 37a Nr. 132 S. 377, sowie auch die mehrfach angeführte Entscheidung des Reichsgerichts vom 30. Januar 1941 [RGZ. Bd. 166 S. 95]).

Da also die beiden Erlasse des Reichskommissars für die Preisbildung nicht selbst als gesetzliche Grundlage für die Befugnis der Preisüberwachungsstellen dienen können, die Aufrechterhaltung eines Grundstücksgeschäftes zum herabgesetzten Preis anzuordnen, ist es Aufgabe des ordentlichen Gerichts, die Frage zu prüfen und zu entscheiden, ob eine solche Befugnis der Preisüberwachungsstellen aus dem Preisbildungsgesetz hergeleitet werden kann. Die vom Reichskommissar für Preisbildung vertretene Rechtsauffassung, daß diese Befugnis der Preisbehörden sich aus § 2 des Preisbildungsgesetzes ergibt, wird geteilt von Friemann (DR. Ausg. A 1941 S. 1123), Kiefersauer a. a. O. S. 18, ferner vom Landeserbhofgericht Celle in seinen Beschlüssen vom 17. Oktober 1939 (DR.

Ausg. A 1940 S. 662) und vom 7. November 1939 (in Bogels-Hopp a. a. O. RRG. § 37a Nr. 132 S. 373) und vom Oberlandesgericht Stettin in einem Urteil vom 7. Januar 1941 (DR. Ausg. A 1941 S. 1150). Die gegenteilige Rechtsauffassung aber überwiegt. Ihre Vertreter sind Ohlischläger (DR. Ausg. A 1940 S. 304 und DNotZ. 1940 S. 265), Bogels (DR. Ausg. A 1941 S. 1098 und Deutsches Wohnungsarchiv 1941 S. 202), Britsch (DZ. 1941 S. 410, 730), Hopp (DZ. 1941 S. 169), Peters (ZMWR. 1941 S. 17), Jeschke (Deutsches Gemein- und Wirtschaftsrecht 1941 S. 1), Nonhoff (RdR. 1941 S. 199) und von Spredelsen (in Bogels-Hopp a. a. O. RRG. § 37a Nr. 132 S. 377); ferner das Kammergericht im Beschluß vom 19. Juni 1941 (DZ. 1941 S. 778), sowie auch der Reichsminister für Ernährung und Landwirtschaft, der in einem Rundschreiben vom 19. Mai 1941 (RMinBl. der Landwirtschaftlichen Verwaltung Sp. 387) erklärt, daß auch er aus rechtlichen und agrarpolitischen Erwägungen die Preisherabsetzung unter Bindung der Parteien an den Vertrag für unzulässig und für unzweckmäßig halte.

Das Reichsgericht hat zu dieser im Schrifttum und in der Rechtsprechung, sowie auch zwischen den Zentralbehörden umstrittenen Frage bisher noch keine Stellung genommen. In seiner mehrerwähnten Entscheidung vom 30. Januar 1941 hat es sie offen gelassen; auch in einer späteren, nicht veröffentlichten Entscheidung des gleichen Zivilsenats des Reichsgerichts V 3/41 vom 9. Juni 1941 konnte diese Frage unentschieden gelassen werden, weil keine eindeutige Anordnung der Preisbehörde, daß das Geschäft aufrechtzubleiben habe, vorlag.

Auch in dem jetzt zur Entscheidung stehenden Fall ist die Anordnung der Preisüberwachungsstelle in ihrem Bescheide vom 30. Mai 1939 nicht völlig klar. Die Preisüberwachungsstelle erklärt hier, daß sie als Kaufpreis für das mit Kaufvertrag vom 2. März 1939 an die Klägerin verkaufte Grundstück den Betrag von 2,50 RM. je qm festsetze, und fügt hinzu: „Soweit durch diese Preisfestsetzung die im Kaufvertrag vom 2. März 1939 vereinbarten Zahlungsmodalitäten berührt werden, ist ein Rücktrittsrecht nicht gegeben“. Dem Wortlaut nach könnte es scheinen, als wenn damit nur die Ausübung des vertragsmäßigen Rücktrittsrechts untersagt werden sollte, das sich der Beklagte im Kaufvertrage für den Fall des Zahlungsverzuges der Klägerin vorbehalten hatte. Der Sinn des Bescheides war aber, wie

der Zusammenhang ergibt, der, daß dem Beklagten überhaupt jeder Rücktritt vom Vertrage verboten sein, der Kaufvertrag also zu dem von der Preisbehörde festgesetzten Preise bestehen bleiben solle. So hat der Beklagte den Bescheid der Preisüberwachungsstelle auch aufgefaßt, wie seine dagegen gerichtete Beschwerdeschrift ergibt. Man wird also trotz der wenig glücklichen Fassung des Bescheides vom 30. Mai 1939 davon ausgehen müssen, daß hier in der Tat eine Anordnung der Preisüberwachungsstelle vorliegt, der Grundstückskaufvertrag werde zu dem herabgesetzten Preis aufrechterhalten.

Der erkennende Senat schließt sich der im Schrifttum überwiegenden Rechtsauffassung an, daß die Preisüberwachungsstelle zu einer solchen Anordnung nicht befugt war. Für den Senat sind dabei folgende Erwägungen maßgebend: Der Reichskommissar für die Preisbildung leitet in seinen erwähnten beiden Erlassen die Befugnis der Preisbehörden, die Durchführung von Grundstückskaufverträgen zum herabgesetzten Preise zu erzwingen, aus dem Preisbildungsgesetz, und zwar aus dessen § 2, ab. Auch die Preisüberwachungsstelle in A. stützt sich in ihrem Bescheid vom 30. Mai 1939 auf die zweite Verordnung zur Einführung des Vierjahresplans in Österreich vom 27. März 1938, die das Preisbildungsgesetz in Österreich eingeführt hat, sowie auf die Verordnung vom 31. Januar 1939, wodurch die sich aus dem Preisbildungsgesetz ergebenden Befugnisse in Österreich teilweise auf die nachgeordneten Behörden, insbesondere im Liegenschaftsverkehr auf die Landeshauptmannschaften, übertragen worden sind. § 2 des Preisbildungsgesetzes ermächtigt den Preiskommissar und die ihm nachgeordneten Behörden, die zur Sicherung volkswirtschaftlich gerechtfertigter Preise erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Aus § 2 ergibt sich also, wie oben schon erwähnt, insbesondere die Befugnis der Preisbehörden, Kaufverträge, in denen volkswirtschaftlich ungerechtfertigte Preise vereinbart sind, zu beanstanden und ihre Durchführung zu verbieten. Soweit sich die Preisbehörde auf die Ausübung dieser Befugnis beschränkt, sind die getroffenen Anordnungen nach § 6 des Preisbildungsgesetzes für die Verwaltungsbehörden und für die Gerichte bindend. Eine Anordnung der Preisbehörde aber, die nicht darin besteht, die Ausführung eines Kaufvertrags wegen ungerechtfertigter Preishöhe zu beanstanden und zu verbieten, sondern die umgekehrt die Durchführung des Kaufvertrags zu dem von der Preisbehörde

herabgesetzten Preise gebietet, kann nicht als eine bloße Preis-
sicherungsmaßnahme i. S. des § 2 des Preisbildungsgesetzes an-
gesehen werden. Die Anordnung eines solchen Zwangsvertrages
würde, wie das Kammergericht in seiner bereits angeführten Ent-
scheidung vom 19. Juni 1941 zutreffend sagt, nicht als eine Maßnahme
zur Sicherung des Preises angesehen werden können, sondern müßte
als eine Maßnahme zur Sicherung des Güterverkehrs bezeichnet
werden. Auch in seinen weiteren Ausführungen ist der Entscheidung
des Kammergerichts beizupflichten: „Die Preisbehörden sind un-
zweifelhaft nicht befugt, ohne weiteres dem A aufzugeben, sein
Grundstück für x RM. an B zu verkaufen, oder gar einen solchen
Vertrag selbst festzusetzen. Die Preisbehörden dürfen das auch dann
nicht tun, wenn ihnen von A und B angezeigt wird, daß sie einen
Vertragschluß beabsichtigen und sich nach den zulässigen Preisen
erkundigen.“ Wesentlich anders liegt aber, wie das Kammergericht
mit Recht bemerkt, der Fall auch dann nicht, wenn die Beteiligten
einen wegen Preisüberschreitung nichtigen Vertrag schließen. „Die
Aufrechterhaltung dieses Vertrages zum Stopppreis bedeutet hier in
Wahrheit die Neufestsetzung eines von den Beteiligten selbst nicht
geschlossenen Zwangsvertrags“. Daß der Reichskommissar und die
ihm nachgeordneten Stellen so weitgehende Befugnisse haben sollten,
ist dem § 2 des Preisbildungsgesetzes in der Tat nicht zu entnehmen;
wenn die Anordnung eines Erfüllungszwanges Rechtens sein sollte,
hätte das Preisbildungsgesetz dies ausdrücklich vorschreiben müssen.
Die Anordnung der Preisüberwachungsstelle K., daß der Kaufvertrag
mit dem von der Preisüberwachungsstelle festgesetzten Preise von
2,50 RM. je qm aufrechterhalten werde, findet also im § 2 des Preis-
bildungsgesetzes keine Grundlage und ist daher auch nicht nach § 6 des
Preisbildungsgesetzes für das Gericht bindend, weil bindend im
Sinne des § 6 nur solche Anordnungen der Preisbehörden sein
können, die im Rahmen des § 2 zulässig sind. Dafür, daß § 2 des
Preisbildungsgesetzes den Preisbehörden nicht das Recht einräumen
mollte, einen Kaufvertrag mit einem herabgesetzten Kaufpreis als
für die Parteien verbindlich zu erklären, gibt übrigens von Sprechel-
sen (a. a. O.) noch eine weitere überzeugende Begründung. In der
Gesetzgebung des Dritten Reichs gibt es nämlich zwei Einzelfälle, in
denen wirklich vom Gesetz einer Behörde ausnahmsweise das Recht
eingeräumt ist, in einem Kaufvertrag Änderungen vorzunehmen,

welche dann Bestandteile des Vertrages werden und die Bindung der Parteien an den Vertrag bestehen lassen. Einmal gibt § 6 des Ergänzungsgesetzes zum Reichsiedlungsgesetz vom 4. Januar 1935 (RGBl. I S. 1) in bestimmten Sonderfällen der Siedlungsbehörde die Befugnis, den Kaufpreis für ein dem siedlungsrechtlichen Vorkaufrecht unterliegendes Grundstück mit Bindung für die Parteien herabzusetzen. Das zweite Beispiel bietet § 2 der zweiten Verordnung zur Durchführung der Verordnung über den Einfluß des jüdischen Vermögens vom 18. Januar 1940 (RGBl. I S. 188). Hier wird bestimmt, daß eine mit der Genehmigung eines Grundstücksveräußerungsvertrags verbundene Anordnung, daß der vereinbarte Preis herabzusetzen sei, den Veräußerer nicht berechtigt, aus diesem Grunde vom Vertrage zurückzutreten. Diese beiden Fälle, in denen einer Behörde das Recht eingeräumt ist, in den Vertrag der Parteien selbst gestaltend einzugreifen, sind durch Gesetz geregelt. Es kommt dadurch, wie von Spreckelsen mit Recht sagt, klar zum Ausdruck, daß es einer besonderen gesetzlichen Grundlage bedarf, um der Behörde dieses Recht zu verschaffen, und daß sich dieses Recht also nicht schon aus allgemeinen Gesichtspunkten ergibt, wie sie den Preisbildungsbehörden vorschweben. Des weiteren ist folgendes zu erwägen: Der von der Preisüberwachungsstelle in ihrem Bescheide vom 30. Mai 1939 erhobene Anspruch, zugunsten öffentlicher Belange auf den Beklagten einen Zwang zum Verkaufe seines Grundstücks ausüben zu dürfen, enthält in Wirklichkeit die Inanspruchnahme einer Enteignungsbefugnis. Die Grenzen zwischen Preispolitik und Enteignung, die auch heute noch gesetzgebungsmäßig streng getrennt sind, dürfen mit Rücksicht auf die Rechtsicherheit in der Tätigkeit der Verwaltungsbehörden nicht verwischt werden. Dadurch würde, wie Konhoff (a. a. O.) hervorhebt, nicht nur eine bedeutame behördliche Zuständigkeitsverschiebung eintreten, sondern dem Eigentümer würde auch der sonst gegebene Rechtsweg völlig abgeschnitten werden. Auch kann im Enteignungsverfahren der Grundstückswert unter Beteiligung der Parteien eingehender geprüft werden als in dem formlosen und kurzen Prüfungsverfahren der Preisbehörden. Daher kann nach geltendem Recht auch beim Vorliegen öffentlicher Belange den Preisbehörden nicht die Befugnis zuerkannt werden, dem Verkäufer gegen seinen Willen das Grundstück wegzunehmen. Das kann auch nicht dadurch gerechtfertigt werden, daß, wie Friemann ein-

wendet, nicht die Preisbehörde dem Verkäufer das Grundstück wegnehme, sondern der Verkäufer selbst ja das Grundstück auf den Markt gebracht habe. Zutreffend wird dieser Einwand von Jeschke damit zurückgewiesen, daß es kein „Aufdenmarktbringen“, d. h. kein Verkaufenwollen auf jeden Fall, ist, wenn der Verkäufer mit einem bestimmten Käufer ein Kaufgeschäft zu einem bestimmten Preise vereinbart hat. Das führt schließlich noch zu den gewichtigen wirtschaftlichen und praktischen Bedenken, die gegen die Annahme sprechen, daß die Preisbehörden den Verkäufer eines Grundstücks zur Durchführung eines Kaufvertrages gegen Zahlung eines diesem nicht genehmten Preises verpflichten könnten. Bei Grundstücksverkäufen handelt es sich fast immer um bedeutende Werte, so daß Preisherabsetzungen eine starke geldliche Auswirkung haben. Der Entschluß, ein Grundstück zu verkaufen, ist regelmäßig davon abhängig, welcher Kaufpreis zu erzielen ist. Für den Verkäufer kann die Veräußerung zweckwidrig, ja sogar schädlich werden, wenn ein bestimmter Preis nicht erreicht wird. Er muß also die Möglichkeit haben, von dem Verkauf abzusehen, wenn sich ergibt, daß der von ihm geforderte Preis von der Preisüberwachungsstelle beanstandet wird. Würde er damit rechnen müssen, daß er zum Verkauf auch dann verpflichtet wäre, wenn der von ihm geforderte Preis beanstandet wird und die Preisüberwachungsstelle nur einen geringeren Preis als zulässig bezeichnet, so würde er Anlaß haben, das Grundstück überhaupt nicht erst anzubieten, was durchaus unerwünscht wäre. Das ist auch der Grund, aus welchem das Reichsministerium für Ernährung und Landwirtschaft in seinem bereits erwähnten Erlaß eine Preisherabsetzung bei Grundstückskaufverträgen unter Bindung der Parteien an den Vertrag nicht nur für unzulässig, sondern auch für unzumutbar erklärt. Das sind die gleichen Erwägungen, aus denen das Reichsgericht in seinem Urteil vom 30. Januar 1941 die Streitfrage nach den bürgerlichrechtlichen Wirkungen, welche eintreten, wenn die Preisbehörde bei einem Grundstückskaufvertrage den Preis beanstandet, dahin entschieden hat, daß der Kaufvertrag nichtig ist. Es wird in diesem Urteil klar herausgestellt, daß die Interessenlage beim Geschäft über ein Grundstück eine ganz andere ist als beim Geschäft über eine Handelsware. Die Berücksichtigung dieser Interessenlage führt aber, wenn die Preisbehörde bei einem Grundstückskaufvertrage sich nicht auf die Preisbeanstandung beschränkt, sondern die Aufrechterhaltung

des Vertrags zu dem herabgesetzten Preis anordnet, mit Notwendigkeit dazu, den Kaufvertrag trotzdem für nichtig und die Anordnung seiner Aufrechterhaltung für unzulässig zu erklären.

VI. Die Klage, die auf Errichtung einer der Kaufabrede vom 2. März 1939 entsprechenden, jedoch die Herabsetzung des Kaufpreises auf 2,50 RM. für den qm enthaltenden grundbuchfähigen Kaufvertragsurkunde und auf grundbücherliche Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundstück gerichtet ist, ist also unbegründet. Die Klägerin hat, wie sich aus den Ausführungen unter IV und V ergibt, keinen Anspruch auf Erfüllung der Kaufabrede vom 2. März 1939, da diese Abrede wegen der Preisbeanstandung nichtig und die Anordnung der Preisbehörde, daß der Kaufvertrag trotzdem aufrechtzuerhalten sei, unzulässig ist.